



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

**117 §
Lauttasaari, Luoteisväylä 6a, poikkeamishakemus**

HEL 2022-010832 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-03228, hankenumero 5044_176

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 52 tonttia nro 17 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7946 seuraavasti:

- Tontin rakennusoikeuden (287 k-m²) saa ylittää 53 k-m² (18,3 %), jolloin rakennusoikeus on 340 k-m².
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan tontin pinta-alasta saa rakentaa korkeintaan 20 % (143 m²) siten, että tontin pinta-alasta saa rakentaa 22 % (158 m²). Ylitys on 10 %.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan asuinrakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus maanpinnasta laskettuna saa olla 6 metriä. Enimmäiskorkeuden saa ylittää enintään 0,3 metriä.
- Ulkoseinien paksuuden osalta siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala saadaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan rakennettaessa lähemmäksi kuin kuusi metriä tontin rajasta rajanpuoleisen seinän ikkunoiden on sijaittava vähintään 180 cm korkeudella huoneen lattias-
ta.

Maksu

1 491,55 euroa

Hakija

Asunto Oy Katajaharjun kainalo, Helsinki

Rakennuspaikka

31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 52 tontti 17

Hakemus



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa kahden pientalon ja niiden väliin sijoitettavan autokatoksen (339,5 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 7946 seuraavasti:

- Talon 1 koillissivun ikkunoiden korkeus lattiasta on vähemmän kuin 1,8 m, vaikka julkisivu on lähempänä kuin 6 metriä tontin 3 rajasta (4,4 m).
- Talojen jalanjälki on yhteensä 158 m², kun kaavamääräysten mukaan tontin pinta-alasta saa rakentaa 1/5, joka olisi 143 m² eli ylitys on 10 %.
- Talojen väliin rakennettava auto- ja varastokatos ylittää tontin rakennusoikeuden 18,3 %. Rakennusoikeutta on 287 k-m², asuinrakennusten rakennusoikeudellinen kerrosala on 287 k-m² ja autokatoksen 52,5 k-m².
- Talojen ulkoseinät ovat 400 mm paksut. Rakennusoikeus ylitetään 250 mm paksumman seinän osuuden verran, yhteensä 22 k-m².
- Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia, ja niiden julkisivun ja vesikatkon leikkauskohta on koillissivulla 6 m. Koska maanpinta laskee lounaaseen, myös rakennusten korkeus kasvaa silloin, ellei maan pintaa koroteta. Edellä mainitusta syystä rakennusten korkeus voi lounaissivulla nousta 6,2 metriin.

Hakija perustelee poikkeamista ikkunan korkeudesta lattiasta siten, että etäisyys tontilla 3 sijaitsevaan rakennukseen on 13,7 metriä (yli 6+6 m) ja siihen suuntaan olevat ikkunat suuntaavat tontilla 3 sijaitsevan talon ohi, tontin 17 sisäänajoväylää pitkin Luoteisväylälle.

Hakija perustelee poikkeamista tontin peittoalasta siten, että nykyisten energiamääräysten mukaisia asuintaloja, joissa on paksut ulkoseinät, ei pystytä toteuttamaan kaavamääräyksen mukaisesti asemakaavan sallimalla rakennusoikeudella. Myös alueen muut uudemmat talot ylittävät jalanjälkenä sallittavan 1/5 tontin alasta, esim. tontilla 12 se ylittyy n. 16 % ja tontilla 2 12 %.

Tontin 17 kaikki rakentamattomat alueet tullaan istuttamaan ja autokatoksen katto on viherkatto.

Hakija perustelee poikkeamista kerrosalan määrästä siten, että autot halutaan pois näkyvistä autokatokseen, joka sijoittuu talomassojen väliin. Ratkaisulla säilytetään uudisrakennusten taakse jäävän, tontilla 3 olevan asuinrakennuksen näkymät metsäiseen lounaisrinteeseen. Samoin säilytetään Luoteisväylällä liikkuville pitkät näkymät metsärinteeseen ja vastaavasti metsärinteen kevyenliikenteen väylältä asuinalueelle. Lisäksi autokatoksen viherkate tuottaa enemmän vehreyttä ympäris-



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

töön kuin katoksettomat autopaikat. Hakijan mukaan se, että autokatos lasketaan rakennusoikeudelliseen kerrosalaan, on poikkeuksellista.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 115 §) todetaan seuraavasti: Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Hakijan mukaan se, ettei rakennusoikeutta voi ylittää seinäpaksuuden vuoksi vanhoilla asemakaava-alueilla (ennen vuotta 2000), ei kohtele rakennuttajia tasavertaisesti.

Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen enimmäiskorkeudesta siten, että rakentamisessa pyritään pitämään korkeus 6 metrissä, maan korkoja tasaamalla ja tarvittaessa madaltamalla lämmöneristekerrosta katon reuna-alueilla. Lisäksi on hyvä huomioida, että aumakattoisissa rakennuksissa räystäskorkeus on kauttaaltaan sama, toisin kuin naapuruston harjakattoisissa rakennuksissa.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 11.10.1978 vahvistettu asemakaava nro 7946. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen aluetta (AO). Tontin pinta-alasta saa rakentaa korkeintaan 1/5. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennettaessa lähemmäksi kuin kuuden metrin eräisyydelle viereisen tontin rajasta saa rajanpuoleiseen seinään tehdä vain ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm:n korkeudella huoneen lattiatasosta.

Asuinrakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus maanpinnasta laskettuna on II-kerroksisilla rakennuksilla 6 metriä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin alueeksi (C2). Alue on keskustaa, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsään-



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

töisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Tontti on vuonna 2019 lohkottu ns. kirveenvarsitontti. Nykytilanteessa tontti on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudestaan tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavissa suunnitelmissa esitetty lisärakentaminen tiivistää asuinalueen rakentamista ja lisää alueen asuntotarjontaa. Lisärakentaminen edistää yleiskaavan tavoitteita.

Rakentaminen soveltuu alueen monimuotoiseen rakennuskantaan sekä sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle. Hankkeen arkkitehtuuri alustavien suunnitelman mukaan on kiinnostavaa ja laadukasta.

Kerrosalasta sekä tontin peittoalasta poikkeaminen autokatoksen rakentamisen vuoksi voidaan sallia. Suunniteltu autokatos jää päärakennukselle alisteiseksi.

Poikkeaminen asuinrakennusten enimmäiskorkeuden osalta on luonteeltaan vähäinen ja ratkaisultaan hyväksyttävissä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (115.3 §) mukaan rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää siltä osin, kun ulkoseinien pakkaus on enemmän kuin 250 mm. Pykälä koskee asemakaavoja, jotka ovat tulleet voimaan 1.1.2000 jälkeen (217 §). Vanhempien asemakaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan poikkeamina, joissa voidaan tapauskohtaisesti sallia MRL:n 115 § mukainen rakennusoikeuden ylitysmahdollisuus.

Poikkeaminen ikkunoiden sijainnin vähimmäiskorkeuden osalta voidaan hyväksyä, sillä alustavissa suunnitelmissa esitetty ratkaisu on hyväksyttävissä ja etäisyys naapuritonttiin on riittävä. Koillisjulkisivun keittiön ikkunat on sijoitettu luontevasti kapeina ja vaakasuuntaisina auk-



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

koina keittiön ala- ja yläkaapistojen väliin ja parantavat keittiön valon saantia ja viihtyvyyttä avaamalla kuitenkin silmäntasosta näkymää naapuritontille. Naapureilla ei ole ollut muutoksesta huomautettavaa.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2022, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Maksun osalta

suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hakijan edustaja

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 117 § (Poikkeamispäätöksestä).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 117 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



01.11.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 02.11.2022.